

Comunicato stampa

## **FPREview Q1 2024: Mercati immobiliari Svizzera 2024**

---

Zurigo, 8 gennaio 2024

### **Rallentamento solo temporaneo per le abitazioni di proprietà – ripresa dei valori di mercato per gli immobili residenziali a reddito**

**Inflazione in calo e rallentamento congiunturale dovrebbero presto portare a una riduzione dei tassi d'interesse di riferimento in Svizzera. Attualmente, il sentiment negativo sta intaccando in maniera temporanea lo slancio del segmento delle abitazioni di proprietà. Nel 2024 è prevedibile una ripresa dei valori di mercato delle case plurifamiliari a reddito. Questi e altri temi sono esaminati in "Mercati immobiliari svizzera 2024" della serie di pubblicazioni trimestrali "FPREview".**

#### **Situazione economica: prima riduzione dei tassi d'interesse a breve?**

I tassi di inflazione stanno scendendo nella maggior parte dei Paesi, sebbene in alcuni casi siano ancora lontani dagli obiettivi di stabilità dei prezzi, e l'economia globale si sta indebolendo. Negli Stati Uniti la disoccupazione è in aumento e l'OCSE prevede che la crescita dell'economia statunitense sia positiva nel 2023, ma inferiore alla tendenza di lungo periodo. In Europa, il prodotto interno lordo (PIL) di vari Paesi dovrebbe contrarsi nel 2023. Alla luce del calo dell'inflazione, del rallentamento economico e della forza del franco svizzero, FPRE ritiene che la Banca nazionale svizzera (BNS) effettuerà il suo primo abbassamento dei tassi d'interesse nella prima metà del 2024. Questo non solo rappresenterebbe un segnale positivo per l'economia, ma porterebbe anche a un indebolimento del franco svizzero, favorendo in particolare le esportazioni.

#### **Abitazioni di proprietà: clima di fiducia negativo provoca una temporanea moderazione**

Le incertezze sulla situazione finanziaria futura e, dall'altro lato, la certezza che il costo della vita aumenti di nuovo nel 2024 inducono i potenziali proprietari di case a essere più cauti. Tuttavia, anche se a fine 2023 i mercati degli immobili residenziali di proprietà mostrano segni di rallentamento, si prevede che i prezzi continueranno a salire nel medio termine: la domanda rimane elevata e non si prevede un grande dinamismo da parte del settore delle nuove costruzioni nel 2024. Nel segmento di fascia alta si prospettano alcuni problemi dovuti ai prezzi elevati e alla maggiore attenzione al budget da parte delle economie domestiche, ma è improbabile che i prezzi diminuiscano.

#### **Immobili residenziali a reddito: aumento dei canoni di locazione, ripresa dei valori di mercato**

Le prospettive per il mercato delle transazioni dei case plurifamiliari rimangono sempre positive. I proprietari di case plurifamiliari si possono aspettare un aumento del reddito, poiché i tassi di sfritto continueranno a

diminuire nel 2024 e l'elevata domanda in molte regioni dovrebbe consentire un aumento dei canoni di locazione ottenibili sul mercato. Il nuovo aumento del tasso di interesse di riferimento si tradurrà anche redditi maggiori generati dai contratti di locazione in essere. Sulla base di questi sviluppi, si prevede una ripresa dei valori di mercato degli immobili plurifamiliari nel 2024. Per contro, il taglio dei tassi di interesse previsto per la prima metà del 2024 dovrebbe avere solo un impatto marginale sui tassi di attualizzazione, tranne nel caso in cui la BNS decida di tagliare da subito i tassi di interesse di 50 punti base.

#### **Immobili ad uso ufficio: nessuna spinta significativa da parte della domanda**

Il previsto aumento della crescita economica, da un lato, e il taglio dei tassi di interesse previsto dalla BNS nella prima metà del 2024, dall'altro, rappresentano fattori che inducono all'ottimismo nel mercato degli uffici. Allo stesso tempo, tuttavia, l'economia è sotto pressione e il numero di fallimenti tra gennaio e ottobre 2023 è stato superiore del 12% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Nonostante l'aumento della crescita, per il 2024 non è previsto alcun impulso significativo a livello di domanda e, considerato il basso livello di attività edilizia, solo una quantità ridotta di nuovi spazi verrà immessa sul mercato, FPRE prevede che i canoni di locazione rimangano stabili nel prossimo anno.

#### **Immobili ad uso commerciale (retail): si prevede un andamento laterale degli affitti**

La situazione finanziaria di molte economie domestiche rimane tesa nonostante la stabilizzazione del tasso d'inflazione. L'aumento dell'IVA annunciato per l'inizio del 2024 e l'aumento dei costi abitativi e dei premi della cassa malati eserciteranno un'ulteriore pressione sui budget domestici. Questo implica che vi sia una minore disponibilità di spesa per altri beni di consumo. Anche i salari medi sono aumentati nel corso dell'anno, ma gli aumenti salariali sono stati erosi dall'inflazione. Il clima di fiducia dei consumatori è di conseguenza pessimo e la scarsa propensione a fare grandi acquisti è particolarmente problematica per il commercio al dettaglio. Si prevede che nel 2024 le vendite al dettaglio restino per lo più stabili e che anche gli affitti abbiano un andamento laterale.



La nuova serie di pubblicazioni gratuite "FPREview" (in tedesco) è pubblicata in formato digitale e sostituisce l'Almanacco Immobiliare Svizzera. Il numero di dicembre illustra un'analisi del mercato e le previsioni di FP RE nella forma ormai collaudata. I numeri di marzo, giugno e settembre forniscono approfondimenti su temi di attualità del settore.

<https://it.fpre.ch/fpreview/>

*Vi ringraziamo per una vostra presa in considerazione.*

Si prega di rivolgere eventuali domande alle seguenti persone:

- Dominik Matter, partner, dm@fpre.ch, +41 44 466 70 07
- Dr. Stefan Fahrländer, partner, sf@fpre.ch, +41 44 466 70 08

---

### **Informazioni su Fahrländer Partner Raumentwicklung**

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) è un'azienda di consulenza e ricerca privata ed indipendente con sede a Zurigo e filiali a Berna e Francoforte sul Meno.

Il team interdisciplinare di FPRE si occupa di temi riguardanti lo sviluppo territoriale, con particolare attenzione per le dinamiche economiche e demografiche del territorio in uso e disponibile per l'uso. Dalla fondazione nel 2006, ricerca, sviluppo di prodotti propri e analisi ad hoc per i clienti costituiscono i punti focali dell'attività. Gli immobili sono spesso oggetto di studio.

Per garantire la vicinanza alla ricerca, la FPRE partecipa a congressi scientifici, pubblica e insegna nella pratica professionale così come nell'istruzione superiore.

Con il sistema di valutazione ed analisi immobiliare IMBAS, FPRE gestisce una delle più grandi applicazioni legate al tema dell'economia immobiliare per la Svizzera, il Principato del Liechtenstein, la Germania e l'Austria.